

Nedre Skibberhei 5



Velkommen til

Nedre Skibberhei 5



Salgsoppgaven produsert 10. januar 2025

Arendal sentrum

Pent modernisert enebolig - sentralt - utsikt utover bytaket i Arendal samt byfjorden - parkering rett ved boligen

Prisantydning	3 790 000,-
Omkostninger	96 100,-
Totalpris	3 886 100,-
BRA-i	99 kvm
Totalt BRA	101 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1877

Megler	Even Guttormsen
Telefon	404 08 024
E-post	e.guttormsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Sjarmerende enebolig i tilbaketrukket rolig område like ovenfor Arendal sentrum. Boligen fremstår oppgradert i tidsriktig stand. Smakfullt innredet med der det gamle og moderne er blandet sammen på en god måte. Boligen ligge på en solrik tomt midt i sentum. Boligen går over to plan og inneholder: 1.etg.: Gang, kjøkken, stue, toalettrom og vaskerom 2.etg.: 3 soverom, gang og bad. Her er det solrikt og barnevennlig i et hyggelig miljø med grønntareale, ballbane og skibakke i nabolaget. Rett i nærheten er det barnehager, skoler, sykehus og butikker. Ellers er det noen få minutters gange til sentrum med alle fasiliteter.

- Sentrumsnært
- Solrikt
- Utsikt
- Oppgradert den senere tid
- Parkering rett på utsiden av døren
- Ikke boplikt

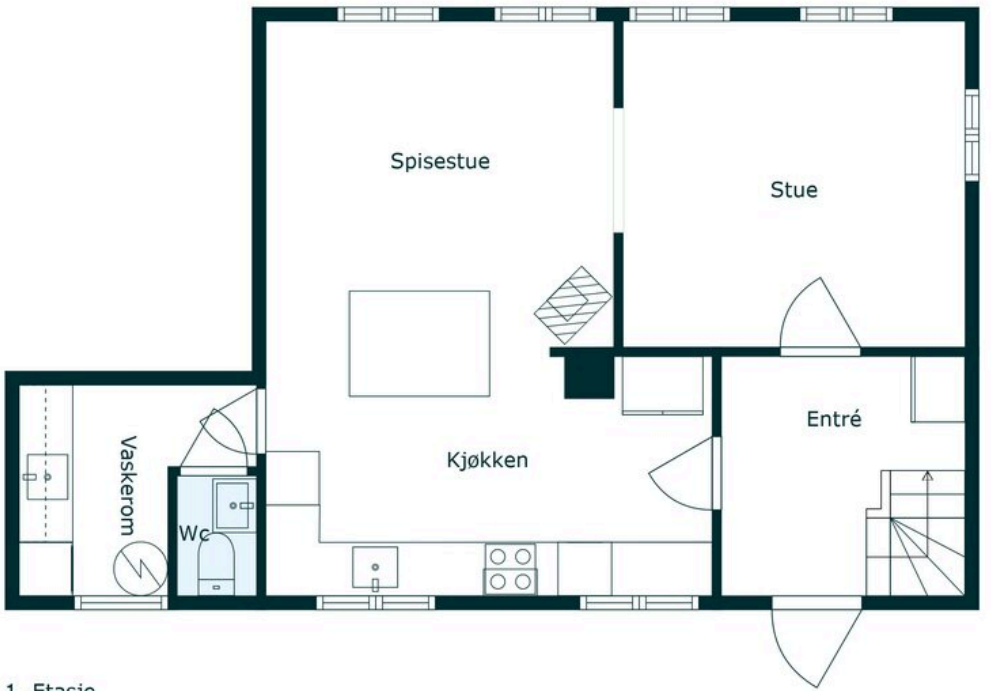
Arealer og innhold

BRA-i:	99 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	101 kvm
TBA:	10 kvm

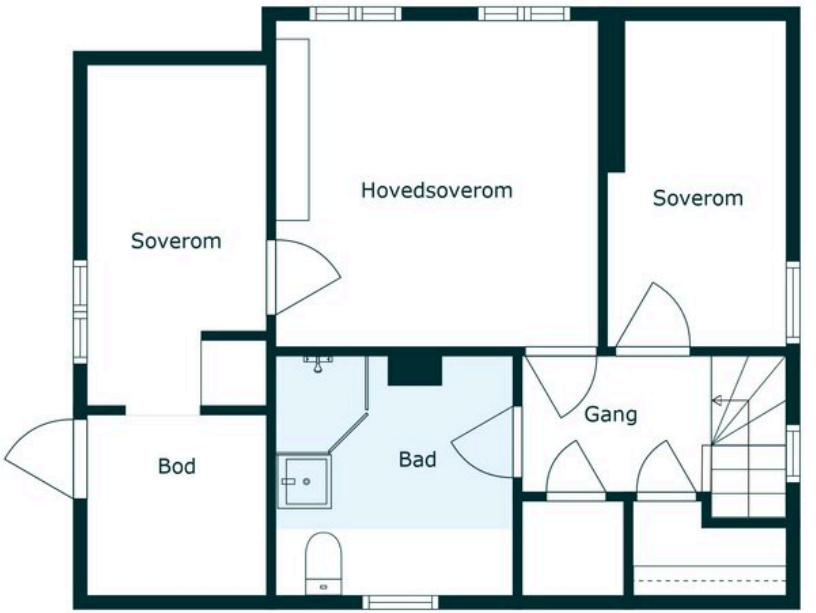
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Gang, kjøkken, stue, toalettrom og vaskerom
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 59 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. 3 soverom, gang og bad
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 10 kvm. Uteplass



1. Etasje



2. Etasje






BREAD






BREAD

























Informasjon

Nedre Skibberhei 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0193/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Nedre Skibberhei 5, 4836 ARENDAL
Gnr 502, bnr 303 / Gnr 502, bnr 479 i Arendal kommune

Selgere
Thoralf Werner Jørgensen
Ragnhild Lie Jørgensen

Kjøpesum og omkostninger
3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
94 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
96 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
115 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 886 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 905 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1877

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Gang, kjøkken, stue, toalettrom og vaskerom
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 59 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. 3 soverom, gang og bad
Total BRA: 42 kvm.

TBA: 10 kvm. Uteplass

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Lovlighet:
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Det foreligger noen tegninger av fasade endringer, men ikke opprinnelige plantegninger som sier noe om planløsninger og bruk.

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja.

Beskrivelse:
Rømningsvei fra loftsetasje via balkongdør, manglende rømningsvinduer.

Solforhold

I følge selger har eiendommen gode solforhold hele dagen.

Innhold

1. etasje: Gang, kjøkken, stue, toalettrom og vaskerom
2. etasje: 3 soverom, gang og bad

Standard

1. etasje

Gang
Romslig gang med trapp som fører opp til 2. etasje. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Kjøkken
Kjøkkenet har profilerte fronter og en benkeplate av laminat.
Det er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert kjøleskap, to stekeovner, platetopp, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator.
Kjøkkenet er praktisk plassert i tilknytning til spisestuen, noe som gir en god flyt mellom matlaging og servering.

Stue
Hyggelig stue med plass til sofagruppe, TV-møbler og oppbevaring. Rommet har en behagelig atmosfære for avslapning og sosiale sammenkomster.

Toalettrom
Praktisk plassert toalettrom utstyrt med vask og toalett.
Rommet har belegg på gulvet og panel på veggene.

Vaskerom
Funksjonelt vaskerom med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og mekanisk avtrekk.
Veggene har panel, og gulvet er belagt med slitesterkt belegg.

2. etasje

Gang
Lys og romslig gang med tilgang til to soverom og bad.

Soverom
Etasjen har tre soverom, alle med plass til seng og garderobeløsninger. Rommene egner seg godt til hovedsoverom, barnerom eller gjesterom.

Bad
Baderom med praktisk innredning, inkludert servant, dusjkabinett og toalett. Gulvet er belagt med belegg, mens veggene har våtromstapet for enkel vedlikehold og fuktbeskyttelse.

Diverse
Taket er tekket med sementtakstein, og takrenner samt nedløp er laget av plastbelagt metall.
Boligen har naturlig ventilasjon for godt inneklima.
Varmepumpe er installert for effektiv oppvarming.
Ca. 200 liters varmtvannstank sørger for god kapasitet.
Innvendige gulv består av malte tregulv som gir boligen et tidløst og klassisk preg.

Parkering

Det er biloppstillingsplass til en bil ved huset som er på hevd.
Det er 3 gjesteparkeringer på fellesområdet som disponeres sammen med de andre boenhetene.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Når kjøpte du boligen? År 2017
Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år 7
Antall måneder 3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja

Spørsmål for alle typer eiendommer:
2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Sentrum VVS har lagt inn vann og avløp/sluk +rør i rør skap-vannmåler og innebygget toalett. Kulør Stormo har lagt belegg i både vaskerom, toalett og bad i andre etasje.
Arbeid utført av: Sentrum vvs - Kulør Stormo
2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja
Beskrivelse: Dette er hel sveiset vinyl belegg.
4: Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Lagt ny bunn ledning vann inn og trukket strømpe innvendig kloakkrør samt montert ny stoppe kran utvendig og innvendig. Dette er innmeld til Arendal kommune.
Arbeid utført av: Egil Bringsværd EFTF.VVS AS
5: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja
Beskrivelse: Dette er et hus bygget i CA 1878 på gråsteins mur og med jord gulv i kryp kjeller. Fukt kan forekomme.
6: Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? ja
Beskrivelse: Taket er oppgitt byttet
8: Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja
Beskrivelse: Dette er et hus fra ca. 1878 og skjevheter forekommer.

11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: HELE anlegget er nytt og innmeldt.
Arbeid utført av: ABP elektro as.
11.1: Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.
14: Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc) Ja
Beskrivelse: EGENINSATS PÅ 2ÅR PÅ RENOVERING INNVENDIG.
16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Byttet kledning på 2 vegger, montert vind sperre på disse.
Arbeid utført av: Rolf Eriksen org.nr 970138455-Espen Gåserud org.nr 923854754
18: Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja
Beskrivelse: Byget nytt vaskerom og toalett i tilstøtende kull kjeller
24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja
Beskrivelse: det er 2 gårds og bruks nr på eiendommen og hevd parkering.

Bygningssakkyndig

His Bygg AS

Byggemåte

Enebolig
Utvendig

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tiltak
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon,TG2
Erfaringsmessig stående tømmerpanel men ukjent da det ikke er utført inngrep i konstruksjoner, stående bordkledning. Det er kledning som er lagt utenpå eldre opprinnelig kledning. 2 av veggene er påforet 2 ganger og ukjent bakenforliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Utførelse med utforing på eksisterende kledning er ikke å anbefale med hensyn til ukjent bakenforliggende tilstand og datidens utførelse. Det vil i tillegg være vanskelig å få utført tilfredstillende vindtettinger uten å utføre en helhetlig renovering.

Tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Kledning uten åpen lufting innebærer hyppigere vedlikeholdsbehov da fukt ikke tørker ut på samme måte som med en luftet konstruksjon. Utbytting av enkelte bord eller anlegge ny kledning med lufting og museband må vurderes individuelt. Videre omfangsvurdering innebærer inngrep i konstruksjoner som ikke utføres i en undersøkelse nivå 1 rapport.

Takkonstruksjon/Loft,TG3
Takkonstruksjon av type åstakkonstruksjon

Vurdering av avvik:
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Ikke synlig plast anlagt i kott. Både underbord og osb plater som undertak som ikke er diffusjonsåpent og vurderes som en risikonstruksjon med hensyn til kondensprobblematikk. Råteskader i bærende konstruksjoner som er utsatte.

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Store og ikke lett tilgjengelige utettheter i dampsperra er ofte vanskelige å utbedre lokalt. Et eksempel er der folien er montert på tvers av takstolene uten klemte omleggsskjøter, eller der det mangler dampsperre i større deler av himlingen. Løsningen kan være å demontere deler av tak- eller himlingskonstruksjon og utbedre klemmingen av dampsperra, eller montere ny og tett dampsperre. Man må sørge for gode tetteløsninger i alle overganger og rundt alle gjennomføringer. Lett tilgjengelige utettheter i dampsperre, som ved gjennomføringer av ventilasjonskanaler o.l., kan tettes med fugemasse. Uttettheter ved overganger mot yttervegg kan tettes med fugemasse eller med remser av plast som limes og klemmes i omleggene. Der det er tilgjengelig fra loftet, kan man fjerne isolasjonen og tette fra oversiden. Man tetter ved å lime/klemme ny plastfolie til den opprinnelige slik at det blir lufttett. Limet som brukes, må kunne hefte til dampsperra. Alternativt kan tetting utføres med tape.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Vinduer,TG3
Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer, vurderes å være i normal stand. Vinduer består av åpningsvinduer og fastkarmsvinduer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører,TG2

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Boddør er av type innerdør. Manglende terskelbeslag.

Tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens der videre undersøkelser innebærer inngrep som ikke er utført. Dokumentasjon er ikke fremlagt på utførelse med hensyn til lufting etc.

Utvendige trapper,TG3

Betongtrapp.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig
Overflater,TG2
Det er utført visuell befaring av innvendige overflater. Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Malte tregulver med større skjevheter og sprekker. Skjevheter i boligen må påregnes generelt. Grad av oppgraderinger må vurderes individuelt og etter den enkeltes behov.

Tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Vurdering av avvik:
-Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Synlig spor aktivitet av borrebille som relateres til høy relativ luftfuktighet.

Tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Forbedring av årsaksammenheng høyere luftfuktighet se krypkjeller punkt. Grad av opprettinger utfra type hus og alder må vurderes individuelt.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Radon,TG2
Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Tiltak
- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Krypkjeller,TG3
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbgulv.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Krypkjelleren har kondensutfordringer.
- Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon.

Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten.

Tiltak
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.
- Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget. Grunnen avrettes med løs lettklinker eller pukk. På avrettingen isoleres det med isolasjonsplater, for eksempel 50 mm ekspandert polystyren (EPS) eller mineralull innstøpt i plastfolie (vintermatter). Alternativt isoleres grunnen med minimum 300 mm lettklinker. På oversiden av isolasjonsmaterialene legges en fuktsperre, for eksempel 0,2 mm polyetylenfolie. Ved bruk av vintermatter er det ikke behov for separat folie. Høy grunnvannsstand, vann som følger bart fjell eller som transporteres kapillært opp til overflaten, kan tilføre kryperommet fritt vann. I tillegg kan vann som trenger inn gjennom lave ventiler eller sår i ringmuren, samt lekkasjevann fra rørinstallasjoner i kryperommet, samle seg i groper. Fritt vann må dreneres bort før videre utbedring starter.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendige trapper,TG2

Tretrapp. Utført enkel visuell undersøkelse av rekkverkshøyde, lysåpninger og gange i trappetrinn for stabilitet.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Våtrom
Loftsetasje > Bad
Generell,TG3
Bad med belegg på gulv, plater med våtromstapet på vegger. Utstyr: vask med innredning, dusjkabinett, toalett. "Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert. Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet: Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Fallforhold registrert men ikke fallforhold tilstrekkelig uten bruk med dusjkabinett. Mangler på våtsoner. Ikke anlagt mekanisk ventilasjon. Eldre røranlegg kobber i vegg.

Tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Renovering må vurderes individuelt og etter den enkelte referanse.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1. etasje > Vaskerom
Overflater vegger og himling,TG2
Panel på vegger.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. etasje > Vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Belegg på gulv

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Oppkant rundt rommet og ved dør og vurderes fungerende med avviket.

1. etasje > Vaskerom
Ventilasjon,TG2
Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Kobber og plast rør i rør. Det er eldre røranlegg i bakenforliggende konstruksjon bad loftsetasje

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Mer enn halvparten forventet levetid passert på kobber loftsetasje

Tiltak
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ventilasjon,TG3
Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte. Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering. Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Varmtvannstank,TG2
Ca. 200 liters varmtvannstank

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG3
Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand.
Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring.

Vurdering av avvik:
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Tiltak
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Utbedring anbefales å utføres som punktet krypkjeller der tiltak vil da ikke være nødvendig utvendig på fuktsikring etc. da dette vil være vanskelig å få til.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter,TG2
Natursteinsmurer.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Sprekker imellom stein der tiltak anbefales slik at ikke skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Forstøtningsmurer,TG3
Natursteinsmurer, stablet stein, betong.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold,TG3
Synlig hellende terreng inn i boligen ved besiktelse i krypkjeller. Både terrengforhold innvendig og utvendig anbefales utført tiltak slik at ikke fukt/vann kommer rennende inn.

Vurdering av avvik:
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2
Eier opplyser om rørfornying i eldre keramikk avløpsrør pga. tidligere skade, videre plast innvendig. Vannledning er ikke opplyst utført tiltak med. I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Enebolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Det foreligger noen tegninger av fasade endringer men ikke opprinnelige plantegninger som sier noe om planløsninger og bruk.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Se egenerklæring.
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja
Rømningsvei fra loftsetasje via balkongdør, manglende rømningsvinduer.

Enebolig
Standard : Normal standard alder tatt i betraktning
Vedlikehold : Oppgraderinger og vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger som kjøkkenvift, koketopp, 2 stekeovner og oppvaksmaskin.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lamper på krok
- Vinskap
- Kjøleskap
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Fryseboks

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Selger har i dag brukt ca. 3.000,- i ved utgifter.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 16.500. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 11 867,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Abonnement gebyr vann og avløp, Akonto vann og avløp, målerleie og feie- og tilsynsgebyr.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 7.428,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra A-fiber kr 1.016,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 4 434,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 705 985,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 823 940,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

FRENDE FORSIKRING

Polisenr: 770578

TV/Internett/Bredbånd

A- Fiber

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 136 kvm (Eiertomt)
Tomten består av 2 parseller.
Gnr. 502 og bnr. 303 på 130,4 m2.
Gnr. 502 og bnr. 479 på 6,1 m2.
Ifølge de kommunale kartene ligger deler av eiendommen over eiendomsgrensen.

Adkomst

Følg Vesterveien fra Arendal sentrum mot Dampen og ta til høyre i rundkjøringen mot Stinta. Hold mot høyre og følg Strømsbuveien. Ta videre opp til høyre mot Meyergata og deretter første til venstre mot Nedre Skibberhei. Eiendommen ligger på toppen av bakken på venstre hånd.

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Solrikt og barnevennlig beliggende i et hyggelig miljø med grønntareale, ballbane og skibakke i nabolaget. Rett i nærheten er det barnehager, skole, sykehus og butikker. Ellers er det noen få minutters gange til sentrum med alle fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon

Arendal bussterminal ca. 7 minutter i gåavstand. Totalt 20 ulike linjer.
Arendal stasjon ca. 6 minutter med bilavstand.
Kristiansand Kjevik ca. 50 minutter med bilavstand.

Skoler og barnehager

Barnehager
Villa Matilda Strømsbu (1-5 år) ca. 7 minutter i gåavstand.
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) ca. 10 minutter i gåavstand.
St Franciskus barnehage (0-5 år) ca. 12 minutter i gåavstand.

Barne- og ungdomsskole
Stinta skole (1-10 kl.) ca. 9 minutter i gåavstand.
St. Franciskus skole (1-10 kl.) ca. 12 minutter i gåavstand.
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) ca. 6 minutter i gåavstand.

Videregående skole
Arendal videregående skole ca. 12 minutter i gåavstand.
Sam Eyde videregående skole ca. 11 minutter med bilavstand.
Stinta skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Enebolig fra ca. 1877. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.
Det foreligger kun fasadetegninger, datert 1994 og 1995.

Det foreligger ferdigattester for:
Utbedring av avløpsledning, datert, 25.06.2019.
Vannmåler, datert 11.08.2020.

Fra takstrapporten:
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja.
Beskrivelse: Rømningsvei fra loftsetasje via balkongdør, manglende rømningsvinduer.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Adkomst via privat vei. Det er opprettet felles privat brøyteavtale for alle eiendommene på gateadressen.
Detter koster ca. 1.000 pr husstand pr år + betaling for utrykning. Prisen vil variere etter snømengde.

Regulerings- og arealplaner

Varsel om oppstart - Detaljregulering av kanal i Arendal sentrum - Asplan Viak.
Arealplaner under arbeid - Plannavn: Kanal i Arendal - plan id: 42032023-2.
Reguleringsplan - plannavn: Nedre Skibberhei - planid: 2013r3e2 - Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg.
Reguleringsbestemmelser for Strømsbuveien, Høyveien Sør og Skibberheia -

planid: 2013r3.
Kommuneplan Arendal 2023-2033 - planid: 42032022-8.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4203/502/303:
12.07.1971 - Dokumentnr: 3999 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:502 Bnr:297
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:502 Bnr:299
Betyr: Gitt tillatelse til rivning og bygging av nytt hybelbygg.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

30.12.2024 - Dokumentnr: 2412912 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

11.07.1934 - Dokumentnr: 900098 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:502 Bnr:297
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 741395 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:502 Bnr:303

03.10.1908 - Dokumentnr: 900142 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:502 Bnr:301

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.
Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg

i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser

hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få
- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,6% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 640,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging er kr kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 6 516,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 107 946,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. januar 2025

Ansvarlig megler

Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

Meglerforetaket

Nordvik Arendal
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

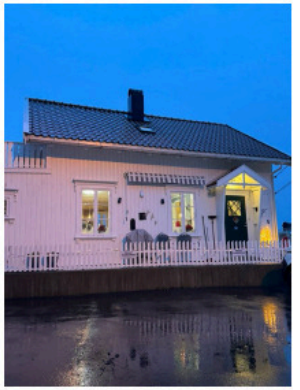
Vedlegg

Nedre Skibberhei 5

Tilstandsrapport

Enebolig
Nedre Skibberhei 5, 4836 ARENDAL
ARENDAL kommune
gnr. 502,502, bnr. 303,479, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 18.12.2024 Rapportdato: 03.01.2025 Oppdragsnr.: 20249-1718 Referansenummer: EL1261

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian Edvardsen/His bygg AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

Jens Christian Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
jens@hisbygg.no
901 96 262

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Nedre Skibberhei 5, 4836 ARENDAL
Gnr 502 - Bnr 303
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om føren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra ca. 1877
Stående bordkledning som er utlektet på eldre kledning, stedvis råte registrert og mangler på lufting. Utførelsen vil innebære det kan være bakenforliggende skader som ikke er oppdaget.
Åstakkonstruksjon uten åpen lufting, matrial valg og utførelse innebærer fare for kondensproblematikk. Råteskader i bærende konstruksjoner ved utvendig besiktelse er registrert.
Veranda over oppvarmet bolig rom, konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens, ukjent hvordan utførelse er utført med feks. lufting i konstruksjonen.
Krypkjeller under boligen med synlig fuktproblematikk der tiltak anbefales.
Skjevheter i boligen registrert som relateres til eldre setninger, byggemåte og alders svekkelse.
Etasjeskille med skjevheter og høyere fuktverdier mot krypkjeller registrert som relateres til avdamping fra grunn.
Våtrom i boligen med mangler på fallforhold, våtsoner.
Tiltak med forbedring av ventilering i boligen anbefales utfra dagens bruk.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se forøvrig punkter nedenfor.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

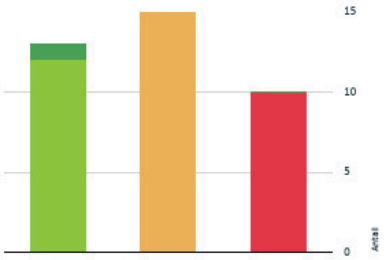
Det foreligger noen tegninger av fasade endringer men ikke opprinnelige plantegninger som sier noe om planløsninger og bruk.

Nedre Skibberhei 5, 4836 ARENDAL
Gnr 502 - Bnr 303
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Sammendrag av boligens tilstand

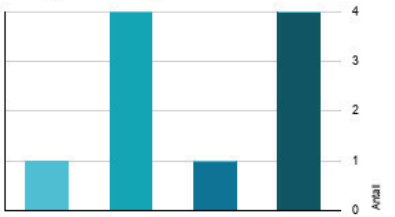
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norges takst har fastsatt for medlemmene.

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI byggdetaljblader 700.320/330
Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessig vurdering.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig. His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

Det er ikke tilgang til hele takkonstruksjon, ukjent oppbygning med underliggende konstruksjoner.

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder fra bygningsdeler, tilstandsgrader på de enkelte punkter er utfra en helhetsvurdering.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

Nedre Skibberhei 5, 4836 ARENDAL
Gnr 502 - Bnr 303
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1877

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard alder tatt i betraktning

Vedlikehold
Oppgraderinger og vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Utvendig taktekking med sementtakstein.
Befaring er utført fra bakkenivå pga. sikkerhet for undertegnede



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.



TG 2 Veggkonstruksjon

Erfaringsmessig stående tømmerpanel men ukjent da det ikke er utført inngrep i konstruksjoner, stående bordkledning.
Det er kledning som er lagt utenpå eldre opprinnelig kledning.
2 av veggene er påført 2 ganger og ukjent bakenforliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utførelse med utforing på eksisterende kledning er ikke å anbefale med hensyn til ukjent bakenforliggende tilstand og datidens utførelse.
Det vil i tillegg være vanskelig å få utført tilfredstillende vindtettinger uten å utføre en helhetlig renovering.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

Kledning uten åpen lufting innebærer hyppigere vedlikeholdsbehov da fukt ikke tørker ut på samme måte som med en luftet konstruksjon.
Utbytting av enkelte bord eller anlegge ny kledning med lufting og museband må vurderes individuelt.
Videre omfangsvurdering innebærer inngrep i konstruksjoner som ikke utføres i en undersøkelse nivå 1 rapport.



Tilstandsrapport







TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av type åstakkonstruksjon

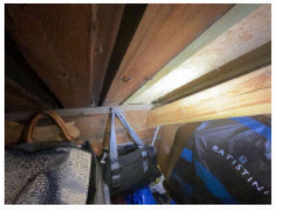
Vurdering av avvik:
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har skjevheter.

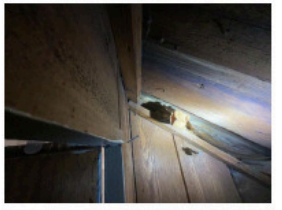
Ikke synlig plast anlagt i kott.
Både underbord og osb plater som undertak som ikke er diffusjonsåpent og vurderes som en risikokonstruksjon med hensyn til kondensprobblematikk.
Råteskader i bærende konstruksjoner som er utsatte.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Store og ikke lett tilgjengelige utettheter i dampsperra er ofte vanskelige å utbedre lokalt. Et eksempel er der folien er montert på tvers av takstolene uten klemte omleggsskjøter, eller der det mangler dampsperre i større deler av himlingen. Løsningen kan være å demontere deler av tak- eller himlingskonstruksjon og utbedre klemmingen av dampsperra, eller montere ny og tett dampsperre. Man må sørge for gode tetteløsninger i alle overganger og rundt alle gjennomføringer.
Lett tilgjengelige utettheter i dampsperre, som ved gjennomføringer av ventilasjonskanaler o.l., kan tettes med fugemasse. Uttettheter ved overganger mot yttervegg kan tettes med fugemasse eller med remser av plast som limes og klemmes i omleggene. Der det er tilgjengelig fra loftet, kan man fjerne isolasjonen og tette fra oversiden. Man tetter ved å lime/klemme ny plastfolie til den opprinnelige slik at det blir lufttett. Limet som brukes, må kunne hefte til dampsperra. Alternativt kan tetting utføres med tape.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







Nedre Skibberhei 5, 4836 ARENDAL
Gnr 502 - Bnr 303
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer, vurderes å være i normal stand. Vinduer består av åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.
Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Dører

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Boddør er av type innerdør.
Manglende terskelbeslag.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens der videre undersøkelser innebærer inngrep som ikke er utført. Dokumentasjon er ikke fremlagt på utførelse med hensyn til lufting etc.



Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000





INNVENDIG

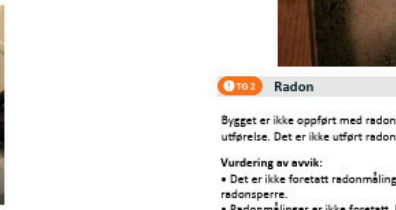
TG 2 Overflater

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater.
Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Malte tregulver med større skjevheter og sprekker.
Skjevheter i boligen må påregnes generelt.
Grad av oppgraderinger må vurderes individuelt og etter den enkeltes behov.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Synlig spor aktivitet av borrebille som relateres til høy relativ luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

Nedre Skibberhei 5, 4836 ARENDAL
Gnr 502 - Bnr 303
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS
Norsk takst

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Forbedring av årsaksammenheng høyere luftfuktighet se krypkjeller punkt.
Grad av opprettinger utfra type hus og alder må vurderes individuelt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Radon

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

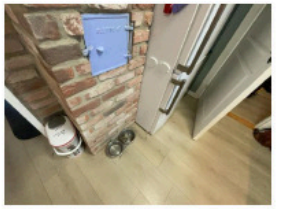
Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

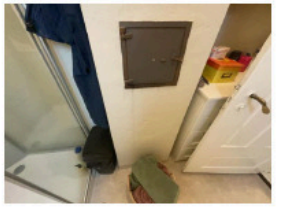
Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak
- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.





TG 3 Krypkjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbgulv.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Krypkjelleren har kondensutfordringer.

Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten.

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.

Tilstandsrapport

Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.
Grunnen avrettes med løs lettklinker eller pukk. På avrettingen isoleres det med isolasjonsplater, for eksempel 50 mm ekspandert polystyren (EPS) eller mineralull innstøpt i plastfolie (vintermatter). Alternativt isoleres grunnen med minimum 300 mm lettklinker.
På oversiden av isolasjonsmaterialene legges en fuktsperre, for eksempel 0,2 mm polyetylenfolie. Ved bruk av vintermatter er det ikke behov for separat folie.

Høy grunnvannsstand, vann som følger bart fjell eller som transporteres kapillært opp til overflaten, kan tilføre kryperommet fritt vann. I tillegg kan vann som trenger inn gjennom løve ventiler eller sår i ringmuren, samt lekkasjevann fra rørinstallasjoner i kryperommet, samle seg i groper. Fritt vann må dreneres bort før videre utbedring starter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



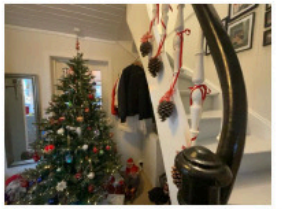


TG 2 **Innvendige trapper**

Tretrapp.
Utført enkel visuell undersøkelse av rekkverkshøyde, lysåpninger og gange i trappetrinn for stabilitet.

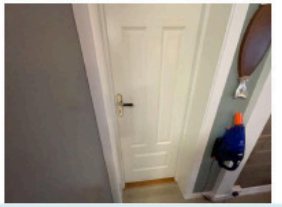
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



TG 1 **Innvendige dører**

Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.



VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Nedre Skibberhei 5, 4836 ARENDAL
Gnr 502 - Bnr 303
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

Bad med belegg på gulv, plater med våtromstapet på vegger.
Utstyr: vask med innredning, dusjkabinett, toalett.
"Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

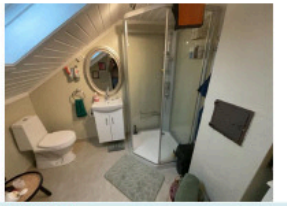
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fallforhold registrert men ikke fallforhold tilstrekkelig uten bruk med dusjkabinett.
Mangler på våtsoner.
Ikke anlagt mekanisk ventilasjon.
Eldre røranlegg kobber i vegg.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Renovering må vurderes individuelt og etter den enkelte referanse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltagning er foretatt i tilstøtende bod uten å påvise unormale forhold. Hullborring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.



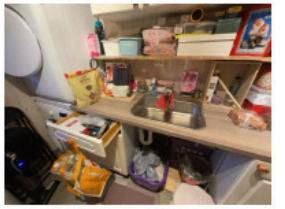
1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Panel på vegger.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

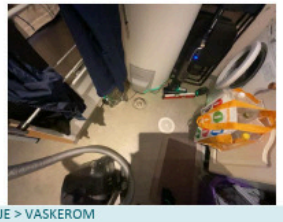
TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Oppkant rundt rommet og ved dør og vurderes fungerende med avviket.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg klemt til klemring i sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.
Visuell undersøkelse viser ikke avvik på befaringsdagen.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er ikke utført pga. yttervegger.
Det ble ikke registrert skader på befaringsdagen i områder med belastning. Gjøres oppmerksom på krypkjeller med fuktproblematikk under boligen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin.
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvikk utover påregnelig bruksslitasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

Nedre Skibberhei 5, 4836 ARENDAL
Gnr 502 - Bnr 303
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, panel på vegger.
Utstyr: toalett, vask
Visuell undersøkelse viser ikke avvik utover påregnelig bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobber og plast rør i rør.
Det er eldre røranlegg i bakenforliggende konstruksjon bad loftsetasje

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Mer enn halvparten forventet levetid passert på kobber loftsetasje

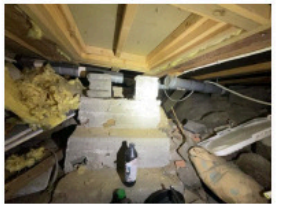
Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som er synlig.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.



TG 3 Ventilasjon

Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.
Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering.
Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





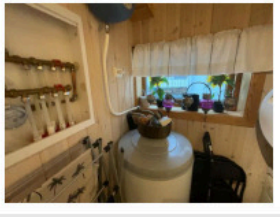
TG 1 **Varmesentral**

Varmepumpe, utført service i henhold til opplysninger fra eier.
Fungerende på befaringsdagen.

TG 2 **Varmtvannstank**

Ca. 200 liters varmtvannstank

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 **Elektrisk anlegg**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja. Utført av ABP Elektro AS

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Total renovert og ferdig stil den 12 Mai 2021

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Aldri på de årene etter ny installasjon

7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Nedre Skibberhei 5, 4836 ARENDAL
Gnr 502 - Bnr 303
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS
Norsk takst

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det er fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.
Ved eventuell videre undersøkelser på det elektriske anlegget må det innhentes autorisert elektriker/el-takstmann med en utvidet el-kontroll





TG 0 **Brannteknikske forhold**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat observert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke synlig for undertegnede da det ikke er utført grunnundersøkelser.
Det er ikke utført videre undersøkelser eller satt tilstandsgrad på punktet.

TG 3 **Fuktsikring og drenering**

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand.
Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring.

Vurdering av avvik:
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Utbedring anbefales å utføres som punktet krypkjeller der tiltak vil da ikke være nødvendig utvendig på fuktsikring etc. da dette vil være vanskelig å få til.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Natursteinsmurer.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekker imellom stein der tiltak anbefales slik at ikke skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

TG 3 Forstøtningsmurer

Natursteinsmurer, stablet stein, betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Terrengforhold

Synlig hellende terreng inn i boligen ved besiktelse i krypkjeller.
Både terrengforhold innvendig og utvendig anbefales utført tiltak slik at ikke fukt/vann kommer rennende inn.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser om rørfornying i eldre keramikk avløpsrør pga. tidligere skade, videre plast innvendig.
Vannledning er ikke opplyst utført tiltak med.
I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Nedre Skibberhei 5, 4836 ARENDAL
Gnr 502 - Bnr 303
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Norsk takst

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

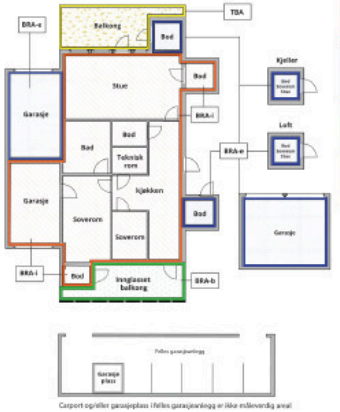
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Nedre Skibberhei 5, 4836 ARENDAL
Gnr 502 - Bnr 303
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Norsk takst

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	57	2		59	
Loftsetasje	42			42	10
SUM	**99**	**2**			**10**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang , Kjøkken , Stue , Toalettrom , Vaskerom	Bod	
Loftsetasje	3 soverom , Gang , Bad		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det foreligger noen tegninger av fasade endringer men ikke opprinnelige plantegninger som sier noe om planløsninger og bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømningsvei fra loftsetasje via balkongdør, manglende rømningsvinduer.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	99	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2024	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
	Thoralf Werner Jørgensen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	502	303		0	130.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nedre Skibberhei 5

Hjemmelshaver
Jørgensen Ragnhild Lie, Jørgensen Thoralf Werner

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	502	479		0	6.1 m²	Se eiendom	Eiet

Adresse
Nedre Skibberhei 5

Hjemmelshaver
Jørgensen Ragnhild Lie, Jørgensen Thoralf Werner

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 400 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjeneesteyter.

PRESISERINGER
• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Nedre Skibberhei 5, 4836 ARENDAL
Gnr 502 - Bnr 303
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) oppløses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppløses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/EL1261

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Oppdragsnr.
39-0193/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ragnhild Lie Jørgensen	Thoralf Werner Jørgensen

Gateadresse
Nedre Skibberhei 5

Poststed	Postnr
ARENDAL	4836

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 7
Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: FRENDE FORSIKRING
Polise/avtalenr.: 770578

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 39-0193/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Sentrum VVS har lagt inn vann og avløp/sluk +rør i rør skap- vannmåler og innebygget toalett. Kulør Stormo har lagt belegg i både vaskerom, toalett og bad i andre etasje.
Arbeid utført av: Sentrum vvs - Kulør Stormo

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Dette er hel sveiset vinyl belegg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Lagt ny bunn ledning vann inn og trukket strømpe innvendig kloakkrør samt montert ny stoppe kran utvendig og innvendig. Dette er innmeld til Arendal kommune.
Arbeid utført av: Egil Bringsværd EFTF.VVS AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Dette er et hus bygget I CA 1878 på gråsteins mur og med jord gulv I kryp kjeller. Fukt kan forekomme.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Taket er oppgitt byttet

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Dette er et hus fra ca. 1878 og skjevheter forekommer.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: HELE anlegget er nytt og innmeldt.
Arbeid utført av: ABP elektro as.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 39-0193/24

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: EGENINSATS PÅ 2ÅR PÅ RENOVERING INNVENDIG.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet kledning på 2 vegger, montert vind sperre på disse.

Arbeid utført av: Rolf Eriksen org.nr 970138455-Espen Gåserud org.nr 923854754

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byget nytt vaskerom og toalett i tilstøtende kull kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: det er 2 gårds og bruks nr på eiendommen og hevd parkering.

Document reference: 39-0193/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 39-0193/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild Lie Jørgensen	da89d366a375fc26dd4c5cc ee95b7b133b95ac49	18.12.2024 09:23:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thoralf Werner Jørgensen	5ca3ff2bcf1b191e73e9f3787 79e1b02d833c2ec	02.01.2025 15:27:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

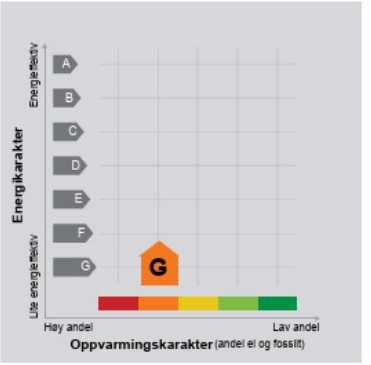
Document reference: 39-0193/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Skibberhei 5
Postnummer	4836
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	502
Bruksnummer	303
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166991633
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-65844
Dato	10.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

ARENDAL KOMMUNE
Kommunalteknikk og Geodata

EGIL BRINGSVERD EFTF VVS AS
Att: Bringsverd Ole
Stigerveien 2
4825 ARENDAL

Refnr.	*Arkivkode*	*Saksnr.*	*Saksbehandler*	*Dato*
EOQA3928	GID 502/303	20198283	Bjørg Slotta	Arendal, 25.06.19

Godkjenning av melding om utbedring av avløpsledning for eiendommen 502/303 - Nedre Skibberhei 5.

Det vises til melding om utbedring av avløpsledning mottatt 20.06.19 for eiendommen 502/303 - Nedre Skibberhei 5.

Ferdigmelding er godkjent.

Med hilsen

Bjørg Slotta
Overingeniør

Brevet er godkjent elektronisk

Kopi til:

Jørgensen Thoralf Werner	Øvre Dietrichs Vei 5	3117	Tønsberg

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

Arendal kommune

Melding om utført vann- og avløpsarbeid

Referansenummer: EOQA3928

Foretak

EGIL BRINGSVERD EFTF VVS AS
Stigerveien 2
4825 ARENDAL

Kontakt
Ole Bringsverd

Telefon
37097680

Mobil
37097680

Epost
ole@bringsverd.no

Kontaktperson

Bringsverd Ole

Telefon
90794180

Telefon
90794180

Epost
ole@bringsverd.no

Eiendomsdetaljer

Adresse
Nedre Skibberhei 5

Gårds- og bruksnummer
502/303

Andre opplysninger
Gjelder utbedring av eksisterende avløp

Bygningsnummer
166991633

Bolignummer
H0101

Eier/tiltakshaver

Jørgensen Thoralf Werner
Øvre Dietrichs Vei 5
3117 Tønsberg

Epost
-

Telefon
-

Mobil
-

Arbeid utført

Type tiltak
Reparasjon/endring/supplerende tiltak på eksisterende sanitæranlegg

Bygningstype
Bolig

Beskrivelse av tiltaket
Eksisterende glassert rør var av dårlig kvalitet.
Ny 90mm PE er trukket inn i eksisterende som vis på skisse

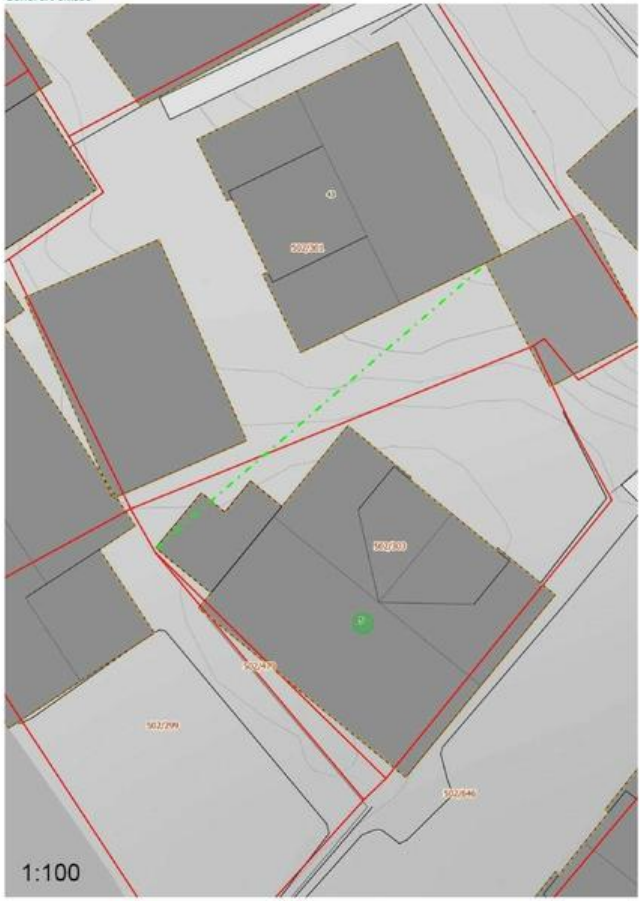
Type arbeid
Avløp, utvendig

Beskrivelse av stikkledninger

Avløp
Ny ledning PE på 90 mm
Eksisterende ledning LER
Kobles til ledning av type Privat PE på 90 mm

Skisse

Generert skisse



OBS! Kartskissen er tilpasset størrelsen på dokumentet og er derfor ikke i riktig målestokk. Se kartskisse i vedlegg for å få korrekt målestokk.

SOSI-fil
Sketch.sos

Ferdigstilling

Ferdigstillingsdato avløp
25.04.2019

Tilleggsopplysninger
-

Vedlegg

Andre opplysninger
-

Filer (1)
Nedre Skibberhei 5.pdf

Arendal kommune

Melding om utført vann- og avløpsarbeid

Referansenummer: EOQA3928

Foretak

EGIL BRINGSVERD EFTF VVS AS
Stigerveien 2
4825 ARENDAL

Kontakt
Ole Bringsverd

Telefon
37097680

Mobil
37097680

Epost
ole@bringsverd.no

Kontaktperson

Bringsverd Ole

Telefon
90794180

Telefon
90794180

Epost
ole@bringsverd.no

Eiendomsdetaljer

Adresse
Nedre Skibberhei 5

Gårds- og bruksnummer
502/303

Andre opplysninger
Gjelder utbedring av eksisterende avløp

Bygningsnummer
166991633

Bolignummer
H0101

Eier/tiltakshaver

Jørgensen Thoralf Werner
Øvre Dietrichs Vei 5
3117 Tønsberg

Epost
-

Telefon
-

Mobil
-

Arbeid utført

Type tiltak
Reparasjon/endring/supplerende tiltak på eksisterende sanitæranlegg

Bygningstype
Bolig

Beskrivelse av tiltaket
Eksisterende glassert rør var av dårlig kvalitet.
Ny 90mm PE er trukket inn i eksisterende som vis på skisse

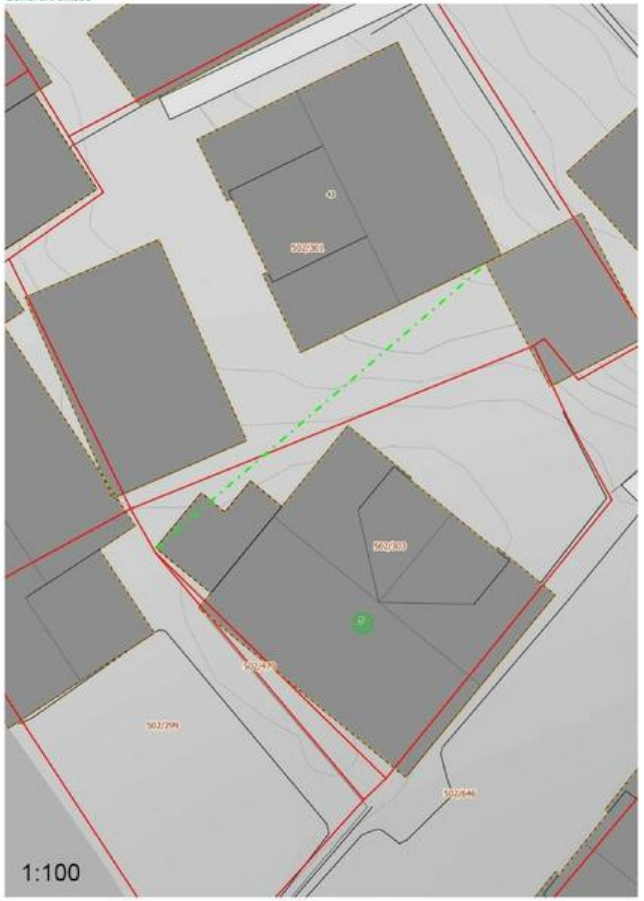
Type arbeid
Avløp, utvendig

Beskrivelse av stikkledninger

Avløp
Ny ledning PE på 90 mm
Eksisterende ledning LER
Kobles til ledning av type Privat PE på 90 mm

Skisse

Generert skisse



OBS! Kartskissen er tilpasset størrelsen på dokumentet og er derfor ikke i riktig målestokk. Se kartskisse i vedlegg for å få korrekt målestokk.

SOSI-fil
Sketch.sos

Ferdigstilling

Ferdigstillingsdato avløp
25.04.2019

Tilleggsopplysninger
-

Vedlegg

Andre opplysninger
-

Filer (1)
Nedre Skibberhei 5.pdf

Dato: 11.08.2020

Arendal kommune

Ferdigmelding for vannmåler

Referansenummer: AZBM6608 Saksnummer: 20195655

Foretak

CENTRUM VVS AS
Myreneveien 26A
4847 ARENDAL

Kontakt
Jon Stene

Telefon
37001110

Mobil
37001110

Epost
hugo@centrum-vvs.no

Kontaktperson

Larsen Hugo

Telefon
91342553

Telefon
91342553

Epost
hugo@centrum-vvs.no

Eiendomsdetaljer

Adresse
Nedre Skibberhei 5

Gårds- og bruksnummer
502/303

Bygningsnummer
166991633

Bolignummer
H0101

Eier/tiltakshaver

Jørgensen Thoralf Werner
Øvre Dietrichs Vei 5
3117 Tønsberg

Telefon
-

Mobil
-

Epost
-

Arbeid utført

Type tiltak
Ny vannmåler

Ny vannmåler

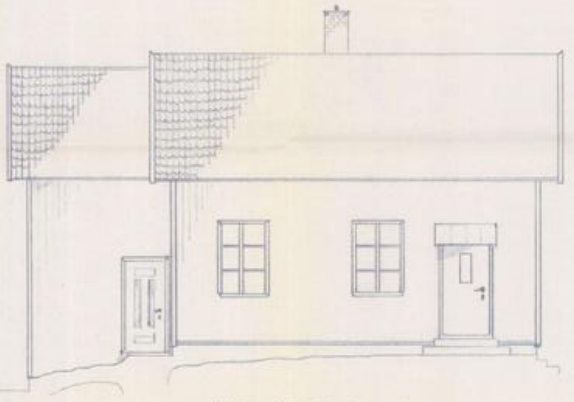
Hva skal måles	Vann
Plassering	I Fordeler skap for vann
Type	Enkel
Dimensjon	1/2 tomme
Monteringsretning	Universal
Fabrikat	itron
Modell	acuadis
Antall siffer	5
Potens	0
Serienummer	I18JA291914
Målerstand	0
Sender nr	-
Bilde	
Flere bilder	502.303.Vannskap.jpg 502.303..jpg

Automatisk	Nei
Privat	Nei
Hvor får vannmåleren vannet fra?	Hovedinntak
Avleser	JØRGENSEN RAGNHILD LIE (Bolig) H0101 - 502/303
Plassering	166991633 - Enebolig
Hvilke bygg vil få vann gjennom denne måleren?	
Hvem er koblet til vannmåleren?	JØRGENSEN RAGNHILD LIE (Bolig) H0101 - 502/303

Ferdigstilling

Ferdigstillingsdato
26.04.2019

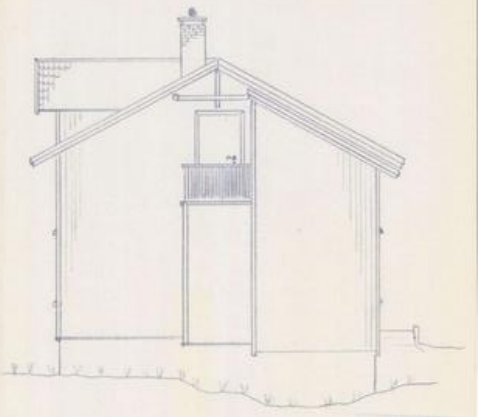
Tilleggsopplysninger
Nå med bilde av hovedstoppekran



FASADE MOT SØR-VEST



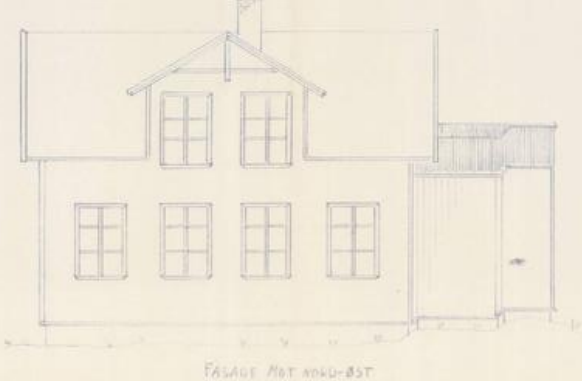
FASADE MOT NORD-ØST



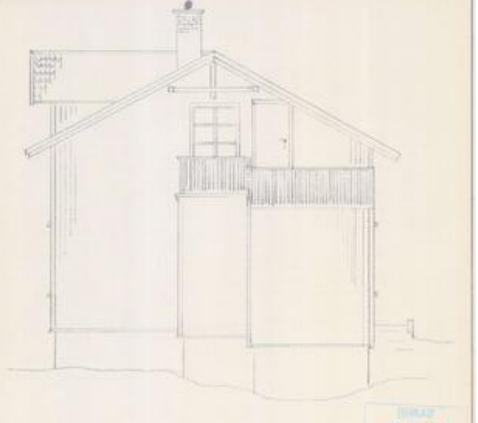
FASADE MOT NORD-VEST

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
27/01 19 95, sak nr. /

Dato	Kontroll/Tegnet	Godkjent	Målestokk	13 DES. 1994
11/12-94			1:50	Jnr. 55348
FASADER Nedre Skiløypen Nr 5				Jan H. Henriksen

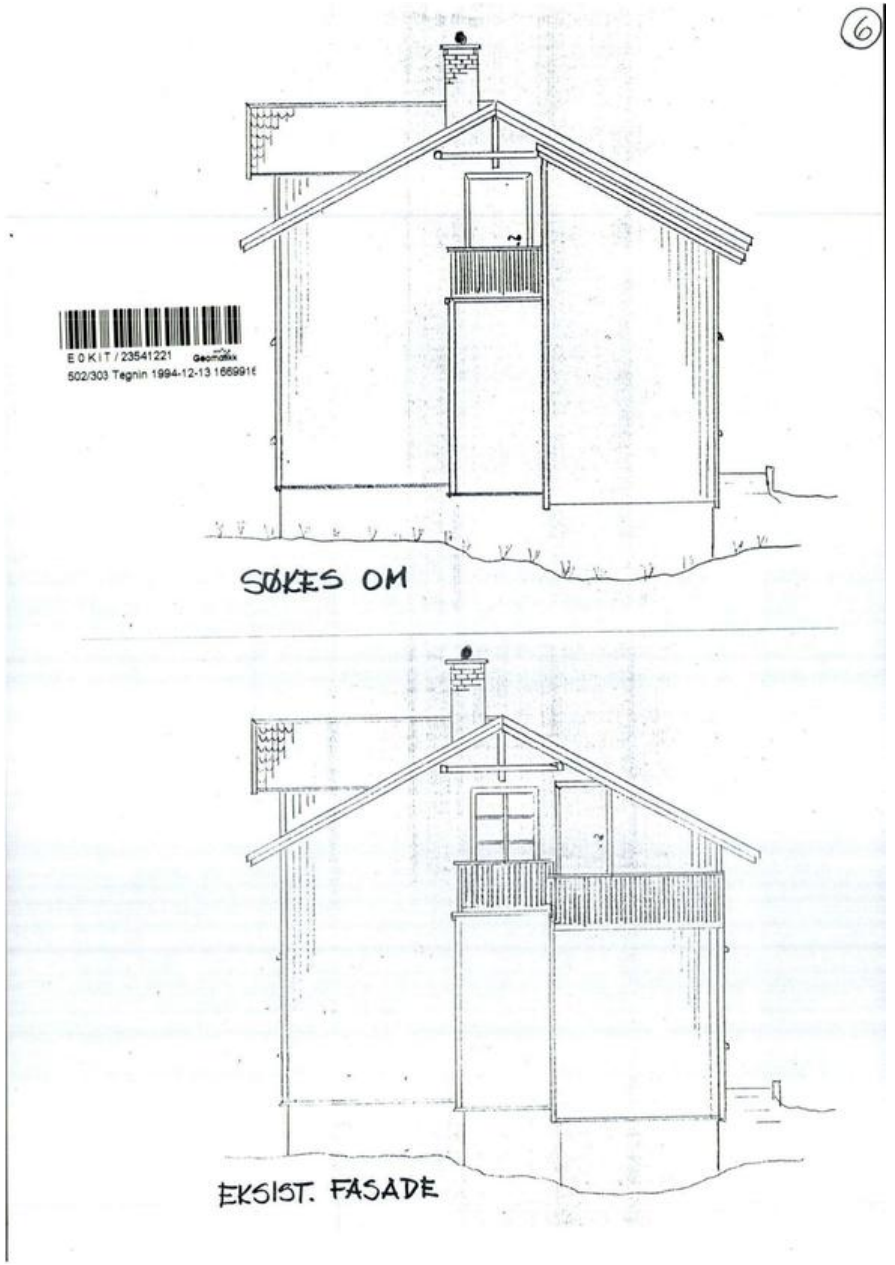


FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

Dato	Kontroll/Tegnet	Godkjent	Målestokk	13 DES. 1994
11/12-94			1:50	Jnr. 55348
EKSISTERENDE FASADER Nedre Skiløypen Nr 5				Jan H. Henriksen


6
E 0 K I T / 23541221
502/303 Tegnin 1994-12-13
SØKES OM
EKSIST. FASADE

REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
STRØMSBUVEIEN, HØYVEIEN SØR OG SKIBBERHEIA

Planident 2013r3

Vedtatt, 19.02.1990
Plankartets dato: 27.02.1989, sist endret 31.10.2018

Mindre endring, datert 30.10.1991, sak 05/03200 (se planident 2013r3e2)
Kort beskrivelse: Nedre Skibberhei 5, 7 og 9 får privat felles adkomstvei.

Mindre endring, datert 23.06.2005 (se planident 2013r3e3)
Kort beskrivelse: Felles p-plassområde Tk15 ved krysset Høyveien/Tvillingbakken.

Mindre endring, vedtatt i Kommuneplanutvalget 10.08.2016, sak 2016/1705
Kort beskrivelse: Legge til rette for barnehageformål i Fredens vei 5 og 7.

Mindre endring, administrativt vedtak: 29.11.2018, sak 18/15722
Kort beskrivelse: Ny adkomst, og endring av parkering/lekeplass.

§ 1

GENERELT

1.01 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart i målestokk 1:1000, datert 27.02.1989.

1.02 Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder:
- Boliger (B1 – B8)
- Forretninger, kontor (Fk1 – Fk3)
- Bolig/forretning, kontor (B/Fk)
- Offentlige bygg (Trafo)
- Bolig/tjenesteyting (B/T)

Trafikkområder:
- Kjørevei/parkering (Tk)
- Gang-/sykkelvei, fortau (Tg)
- Kjørbar gangvei (Tkg1 – Tkg7)
- Annet trafikkareal (Ta)
- o_Veg1

Friområder:
- Park, turvei, lekeplass (F1 – F4)

Fareområder:
- Stup, bratt terreng (Fare)

Spesialområder:
- Bevaring boliger (SbB 1 – SbB 23)
- Bevaring boliger/forretninger kontor (SbB/SbFK) 1 – 7
- Bevaring boliger/forretninger kontor/ parkering (SbB/SbFK/TK)
- Bevaring industri (Sbi)
- Bevaring almennyttig formål (SbA)
- Frisiktssone (f)

Hensynssone
- Bevaring kulturmiljø (H570)

Fellesområder: (Privat med skravering)
- Felles adkomstvei, parkering (TK 1 – TK 16)
- Felles gangvei, gangadkomst (Tg 1 – Tg 5)
- Felles lekeområde – friområde (F 1 – F 2)

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

2.01 Før byggetillatelse blir gitt innenfor et område kan bygningsrådet kreve at det skal utarbeides en detaljert situasjonsplan for hele området eller deler av området. Planen skal vise plassering av bebyggelsen, etasjetall, høyder, takform, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering / av- og pålessing samt terrengmessig behandling.

2.02 Oppføring av ny bebyggelse, tilbygg til- og hovedombygging av eksisterende bebyggelse samt gjenoppføring etter brann m.v. kan bare tillates dersom nødvendig parkeringsdekning i samsvar med kommunale vedtekter er sikret på eiendommen eller i den umiddelbare nærhet til denne.

2.03 Eksisterende bebyggelse tillates nyttet/brukt til dagens formål. Eksisterende bebyggelse som brukes/nyttes i strid med reguleringsplanen tillates ikke påbygget, gjenoppbygget etter brann m.v. eller gjort til gjenstand for hovedombygging med mindre bruken endres i samsvar med planen. Eventuelt grendehus kan etableres i eksisterende bebyggelse. Bygningsrådet må godkjenne bruksendringen.

2.04 Ny bebyggelse skal ikke plasseres nærmere kjørevei enn 5 m fra veikant, dersom ikke annet er vist med byggelinje på plankartet.
Garasje som anlegges parallelt med kjørevei kan tillates plassert i en avstand på minst
1 m fra veikant.

2.05 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming som ivaretar områdets særpreg.

2.06 Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares. Felling av større trær skal godkjennes av bygartneren i samråd med byplansjefen.

2.07 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplanen og dens bestemmelser.

2.08 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende vedtekter og forskrifter i Arendal kommune.

2.09 Hvor særlige grunner taler for de, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammer av plan- og bygningsloven og tilhørende vedtekter for kommunen.

§ 3

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER (B1 – B8)

3.01 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus.

3.02 I område B1 må tillatt bebygd areal (inklusive garasje) ikke overstige 15% av tomtens areal. Bebyggelsen skal oppføres med saltak, tillatt takvinkel 22 grader – 42 grader.

§ 4

BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNING, KONTOR (FK1 –FK3)

4.01 Områdene FK1 og FK3 skal nyttes til forretning, kontor. FK2 er i sin helhet parkeringsareal til FK1.

§ 5

BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG/FORRETNING, KONTOR (B/FK)

5.01 Området B/FK skal nyttes til boligformål og/eller forretningsformål.

§ 6

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER (TRAFO)

6.01 Områdene skal nyttes til tomt for trafokiosker.

§ 7

TRAFIKKOMRÅDER

7.01 Områdene skal nyttes til kjøreveier, kjørbare gangveier, gang-/sykkelveier og fortau.

7.02 I områdene avsatt til gang- og sykkelvei, fortau og kjørbar gangvei kan det tillates plassert ut benker og bord samt beplantet med trær m.v., dersom dette ikke er til hinder for områdenes tiltenkte formål.

7.03 For Strømsbuveien på streningen Meyergaten - Fredensvei skal det utarbeides egen detaljplan som grunnlag for gjennomføring av reguleringsplanen i samsvar med Plan- og bygningslovens § 28 – 2.

Det skal legges vekt på å redusere ulempene for de berørte langs Strømsbuveien.

§ 8

FRIOMRÅDER (F1 – F4)

8.01 Områdene skal nyttes til park, turveier og lekeplasser som vist på planen.

8.02 Friområde F3 skal inneholde ballplass og lekeplass.

§ 9

FAREOMRÅDE (Fare)

9.01 Området er i planen avsatt til fareområde.

§ 10

SPESIALOMRÅDE BEVARING (Sb)

10.01 Områdene er vist med vertikal skravur på reguleringskartet med utnyttelse til boligformål, forretningsformål, almennyttig formål, industriformål samt parkering. Formålet er å bevare den kulturhistorisk og antikvarisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø.

Generelle bestemmelser:

10.02 Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes/påbygges under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres til opprinnelig utførelse.

10.03 Ved hovedombygging kan bygningsrådet gi dispensasjon fra de bestemmelser i bygningsloven og byggeforskriftene som ellers kan være til hinder for byggearbeidet.

10.04 Den bebyggelse som ved alder, brann eller katastrofe må fjernes, kan på samme måte gjenoppføres i sin opprinnelige skikkelse.
Slike bygninger kan også erstattes med annen verneverdig bebyggelse.

10.05 Også på nye tomter vil der tilsvarende kunne oppføres nybygg eller tilflyttes eldre verneverdig bebyggelse forutsatt at dette innpasses i bygningsmiljøet etter en plan som kan godkjennes.

10.06 Husfarge, gjerder, murer skilt og utvendig belysning skal harmonere med strøkets karakter. Uvedkommende reklame tillates ikke.

Spesielle bestemmelser:

10.07 Spesialområde bevaring boliger (SbB1 – SbB23) skal nyttes til boligformål.

10.08 Spesialområde bevaring boliger / spesialområde bevaring forretning kontor (SbB/SbFk 1 – SbB/ SbFk 7) skal etter planen nyttes til bolig og/eller forretningsformål.

10.09 Spesialområde bevaring boliger / spesialområde bevaring forretning kontor / felles parkering (SbB/SbFK/Tk) skal etter planen nyttes til boligformål og/eller forretningsformål samt felles parkering.

Bebyggelsen skal oppføres med saltak, tillatt takvinkel 30 grader – 42 grader. Maksimal mønehøyde: mot Strømsbuveien 10,5 m, og i søndre del av planområdet 11,70 m (mønehøyde gitt i forhold til gatenivå Strømsbuveien).

Behov for parkering skal dekkes på egen tomt. Parkeringsplasser skal etableres i underetasje og eventuelle overskytende p-plasser leies ut/selges til grunneiere i de tilgrensede boligområdene.

10.10 Spesialområde, bevaring industri (SbI) skal nyttes til industriformål, snekkerverksted.

10.11 Spesialområde bavaring almennyttig formål (SbA) skal nyttes til foreningsvirksomhet, forsamlingslokale etc.

§ 11

SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE

11.01 I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

Murer, gjerder, trær og hekker m.v. kan etableres/beholdes der disse ikke er til hinder for fri sikt i frisiktsonene. Bygningsrådet kan gi pålegg om å etablere/gjenskape fri sikt i frisiktsonene.

§ 12

FELLESOMRÅDER

12.01 Områdene er i planen vist med skråskravur.

12.02 Felles adkomstvei, parkering (Tk1 – Tk16) er etablert/kan etableres i samsvar med planen. P-plasser fordeles etter behov.

12.03 Felles gangvei, gangadkomst (Tg1 – Tg5) er etablert/kan etableres i samsvar med planen.

12.04 Felles lekeområde – friområde (F1 og F2) kan etableres i samsvar med planen.

12.05 Fellesområdene er felles for de eiendommene som naturlig grenser inntil / benytter fellesområdene. Avtaler om eiendomsrett, drift og vedlikehold må inngås/ er inngått ved etableringen av fellesområdene.

12.06 På Tk15 er det avsatt plass til 2 felles parkeringsplasser som kan leies ut til naboer / gjenboere av eiendom 502/512.

12.07 F2 vil være lekeplass med enkel utrustning, tilgjengelig for naboer/gjenboere til eiendom 502/512.

§ 13
BOLIG/TJENESTEYTING (1803)

13.01 For B/T 1 gjelder bestemmelser som for SbB2, men det tillates etablering av tjenesteyting i form av barnehagedrift. Det tillates ikke etablering av tjenesteyting som er i strid med Regional plan for senterstruktur og handel, vedtatt 20.10.15

§ 14
HENSYNSSONE
BEVARING KULTURMILJØ(H570)

14.01 For Bevaring kulturmiljø, H570, gjelder samme bestemmelser som for SbB2, men det tillates etablering av næring knyttet til tjenesteyting.

§ 15
VEG (2010)

15.01 For «o_Veg1» gjelder samme bestemmelser som for TK.

Arendal, 19.02.1990

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-502/479/0

Bruksnavn		Beregnet areal	6.1
Etablert dato	11.07.1934	Historisk oppgitt areal	5.4
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
RAGNHILD LIE JØRGENSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
THORALF WERNER JØRGENSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	30.04.2019	02.05.2019	19/3330	
OP - Oppmålingsforretning	30.04.2019	02.05.2019	19/3330	
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	11.07.1934			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		6.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status

Bygning :

Opprinnelseskode		BRA Bolig	
Antall boenheter		BRA Annet	
Antall etasjer		BRA Totalt	
Avløp		Har heis	■
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	■

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-502/303/0

Bruksnavn	HØIVEIEN	Beregnet areal	130.4
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	130.3
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
THORALF WERNER JØRGENSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
RAGNHILD LIE JØRGENSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	30.04.2019	02.05.2019	19/3330	
OP - Oppmålingsforretning	30.04.2019	02.05.2019	19/3330	
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning				

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		130.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166991633	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 166991633: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	100.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	100.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[x]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008
EB - Endre bygningsdata	10.01.2024	10.01.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	100.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	62.0	0.0	62.0	2.0
H02	0	38.0	0.0	38.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Nedre Skibberhei	5		4836 ARENDAL

Ledningskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Nedre Skibberhei 5, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/303/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 130 m□
Dato: 2024-12-18

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

- Vannledning
- Avløp fellesledning
- Avløp spillvannsledning
- Overvannsledning
- Kum
- Planlagte vann- og avløps-anlegg

Reguleringsplan

Adresse: Nedre Skibberhei 5, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/303/0/0
Planident: 2013r3e2
Ikrafttredelsesdato: 30.10.1991
Plannavn: Nedre Skibberhei

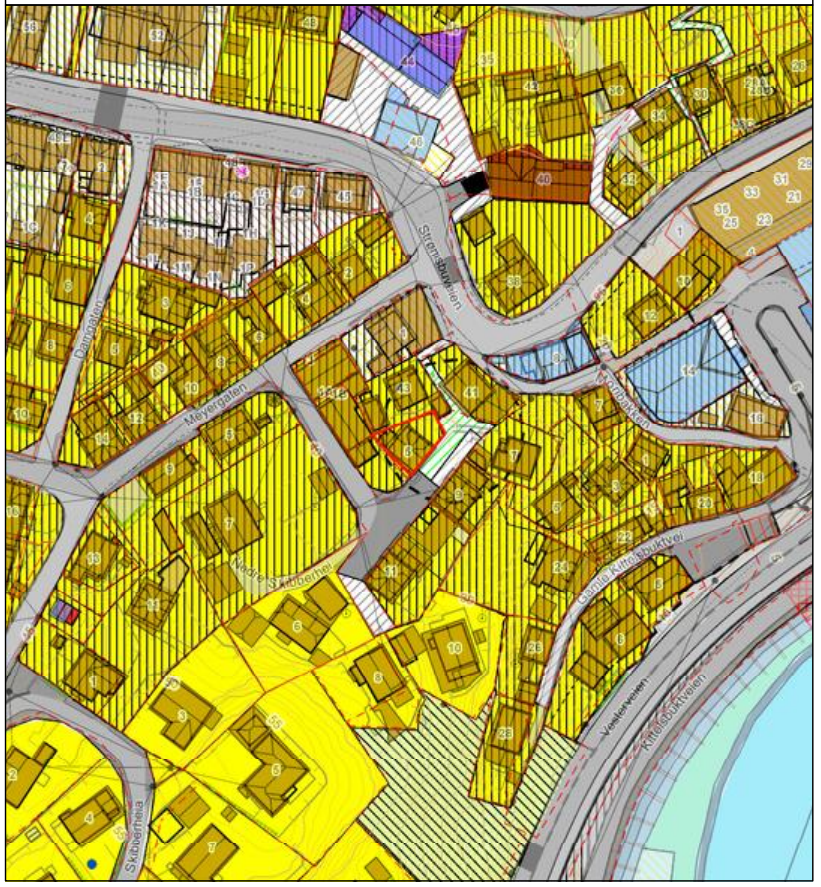
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-12-18

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- <all other values>
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for industri / lager
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Annet landbruksområde
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Havneområde i sjø
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Bolig / Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål

Kommuneplan

Adresse: Nedre Skibberhei 5, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/303/0/0

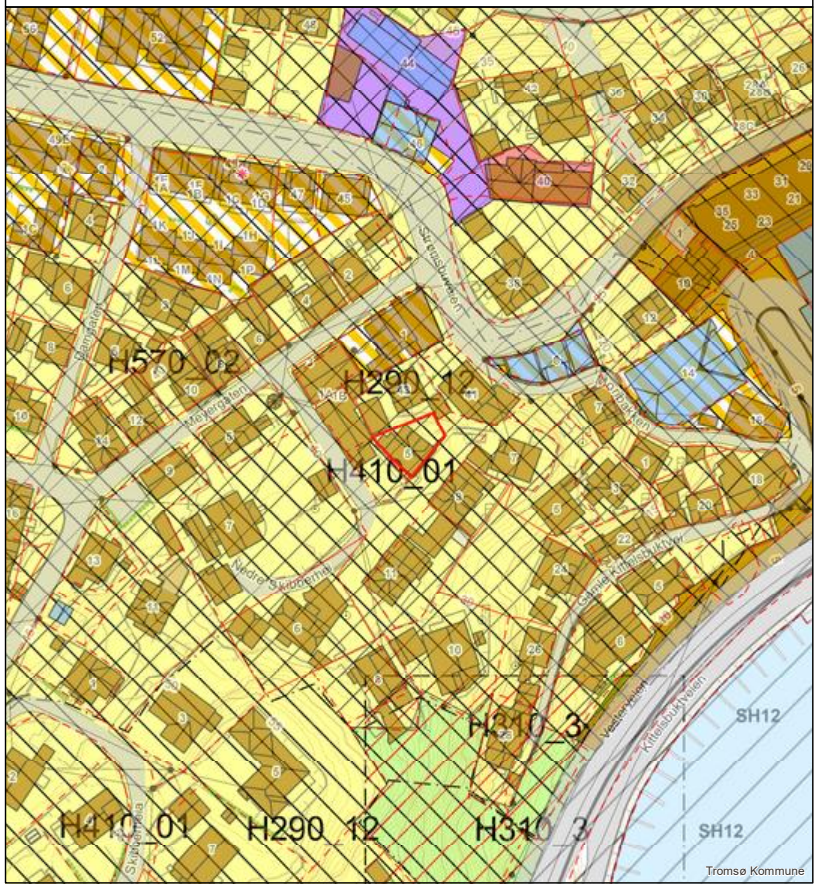
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-12-18

N

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Infrastruktursone, Kp Støysone



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- Gang- og sykkeveg N
- Gang- og sykkeveg F
- Gangveg F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F
- Bane N
- Skipsled N
- KpRetningslinjeGrenseGmlLov
- KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Kommunedelplan

Adresse: Nedre Skibberhei 5, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/303/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

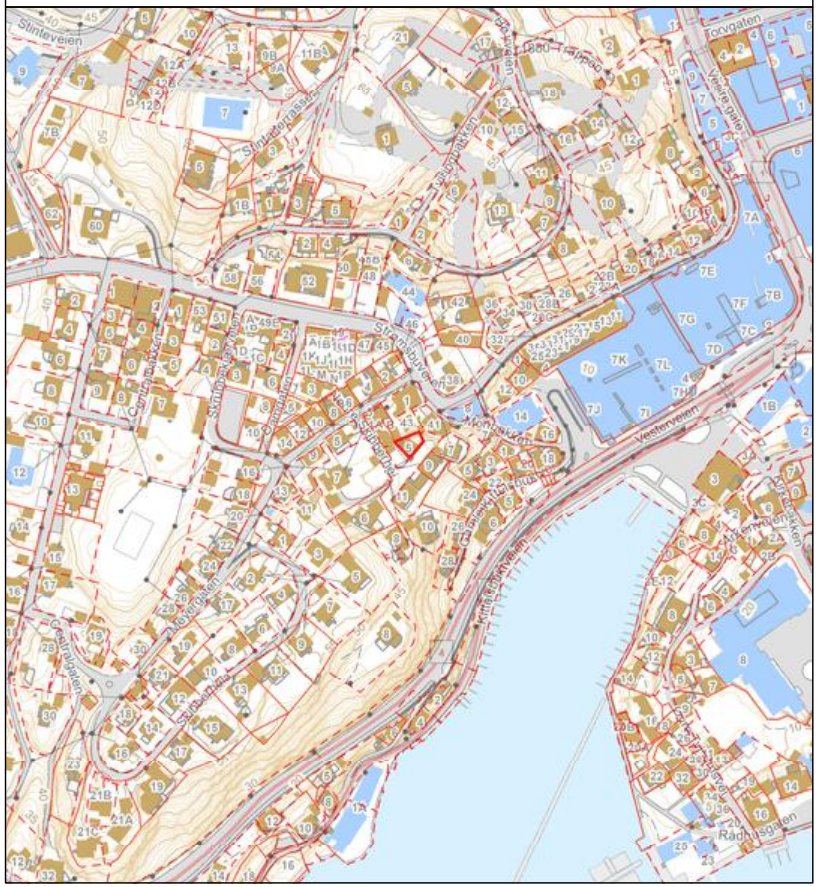
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2024-12-18



Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegkryss (tunnel) N
Vegkryss N
Vegkryss (bru) N
Vegkryss (tunnel) F
Vegkryss F
Vegkryss (bru) F
Kollektivknutepunkt (tunnel) N
Kollektivknutepunkt N
Kollektivknutepunkt (bru) N
Kollektivknutepunkt (tunnel) F
Kollektivknutepunkt F
Kollektivknutepunkt (bru) F

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

Trase for vannfors. N
Trase for vannfors. F
Trase for avløp N
Trase for avløp F
Overføringsanl., energi N
Overføringsanl., energi F
Overvannstrase N
Overvannstrase F
Juridiske linjer

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegnett (tunnel) N
Vegnett N
Vegnett (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (bru) F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (bru) F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (bru) F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (bru) F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (bru) F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang- sykkelveg (bru) F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (bru) F

Gangveg (tunnel) N
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (bru) F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Turvegtrase F
Turvegtrase (bru) F
Skitrekk N
Skitrekk F
Bane (tunnel) N
Bane N
Bane (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (bru) F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (bru) F
Taubane N
Taubane F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Skipsled N
Skipsled F
Småbåtled N
Småbåtled F
Motorferdsel i utmark N
Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

Kp Sikringssone
Kp Faresone
Kp Støysone
Kp Infrastrukturs one
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

Oversiktsplanrestriksjoner
Krav om reguleringsplan-/bebyggelsesplan
Krav om reguleringsplan
Krav om bebyggelsesplan
Best om rekkefølge, karakter, omfang
Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge
Bestemmelser om bebyggelsens karakter
Bestemmelser om bebyggelsens omfang
Bestemmelser om lokalisering
Forbud mot fritidsbebyggelse
Byggeforbud langs vassdrag
Områder som er unntatt fra rettsvirkning
Område unntatt pga. Innsigelse
Område særskilt unntatt rettsvirkning
Område unntatt fra rettsvirkning
Restriksjoner etter annet lovverk
Nedslagsfelt drikkevann
Område for grunnvann
Flystøysone
Annen restriksjon

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

Retningslinjer i LNF-områder
LNF-område hvor landbruk dominerer
LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende
LNF-område hvor naturvern dominerer
Annen retningslinje
Bygge/anleggstiltak bør ikke tillates
Bygge/anleggstiltak kan tillates
LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser
Saksbehandlingsretningslinje
Markaområde - saksbehandlingsretningslinje
Kjøpesenteretablering - saksbehandlingsretningslinje
Andre saksbehandlingsretningslinjer
RPR for Oslofjorden
Byggeområde - Oslofjorden
Åpne områder - Oslofjorden
Strandsone - Oslofjorden
Sjøområde - Oslofjorden
RPR for vernede vassdrag
Vassdragsbelte RPR
Vassdragsbelte kl. 1 RPR
Vassdragsbelte kl. 2 RPR
Vassdragsbelte kl. 3 RPR
Vassdragsbelte kl. 4 RPR
Nedbørsfelt for øvrig RPR

Arealformålområder

Boligområde (N)
Boligområde (F)
Erverv (N)
Industri (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Bygninger, allmennyttig (N)
Kommunalteknisk anlegg (N)
Friområde (N)
Friområde (F)
Idrettsanlegg (F)
Annet byggeområde (N)
Annet byggeområde (F)
LNF-område uten bestemmelser om spredt beb. (N)
LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (N)
LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (F)
Småbåthavn (F)
Vannareal for allmenn flerbruk (N)
LNF-område i sjø og vassdrag (N)
Vegareal (N)
Vegareal (F)
Parkering (N)
Gang- og sykkelareal (N)
Gang- og sykkelareal (F)
Jernbaneareal (N)

Arealformålområder (Nye)

Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Næringsvirksomhet, nåv.
Næringsvirksomhet, framt.
Grav- og urnelund, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
Veg, nåv.
Veg, framt.
Bane, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.
Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.
KpOmrade

Retningslinjegrense gammel lov
Hensynssonegrense
Bestemmelsesgrense
Restriksjonsgrenser gammel lov
Arealformålsgrense
Kommunedelplangrense

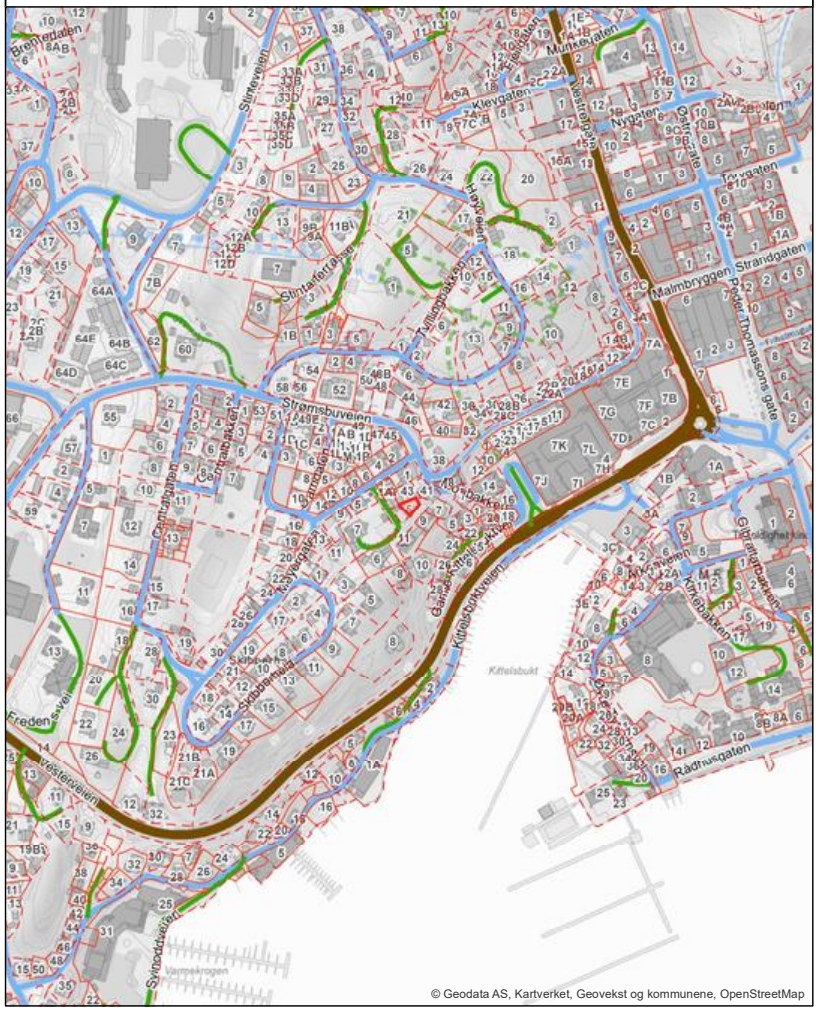
Veikart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Nedre Skibberhei 5, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/303/0/0

Målestokk: 1:3,500
Areal: 130 m□
Dato: 2024-12-18

N



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

- Europaveg
- Europaveg - Tunnel
- Riksveg
- Fylkesveg
- Fylkesveg - Tunnel
- Kommuneveg
- Kommuneveg - Tunnel
- Privat veg
- Privat veg - Tunnel
- Skogsveg
- Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

- Europa - gangOgSykkelveg
- Fylke - fortau
- Fylke - gang- og sykkel
- Fylke - gangogsykkel- tunnel
- Kommune - fortau
- Kommune - gang- og sykkel
- Kommune - gågate
- Kommune - trapp
- Kommune - tunnel
- Privat - gang- og sykkel
- Privat - tunnel

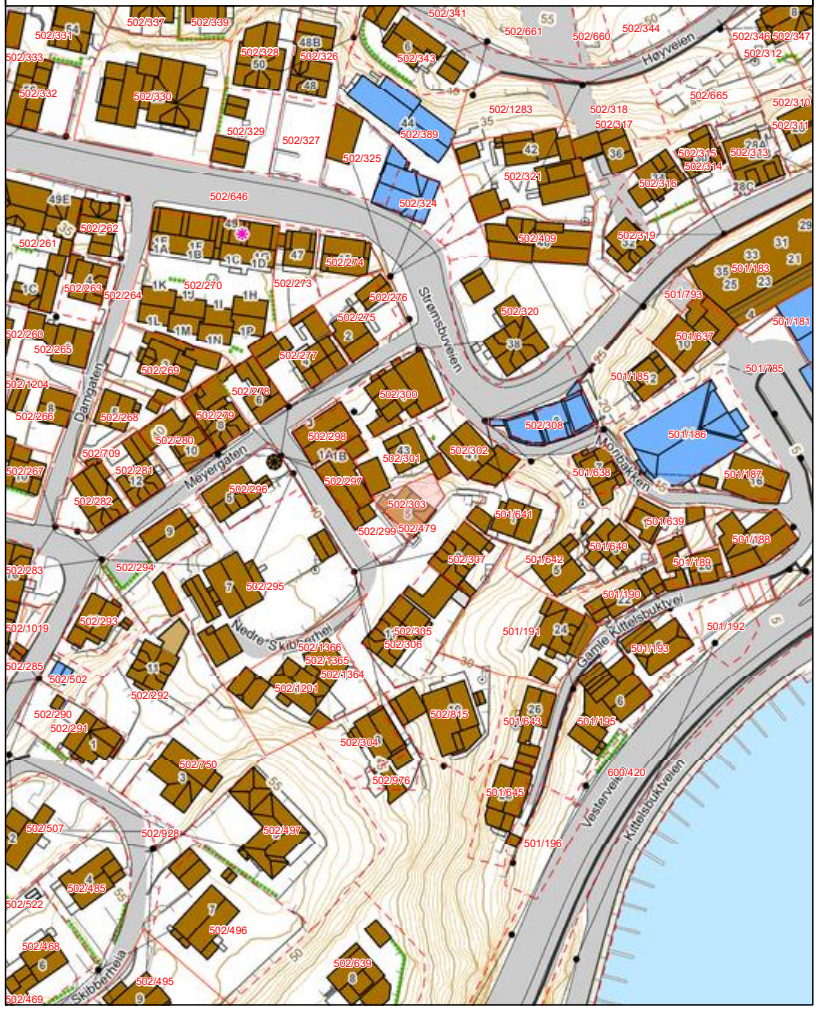
Grunnkart

Adresse: Nedre Skibberhei 5, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/303/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 130 m□
Dato: 2024-12-18

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Nedre Skibberhei 5, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/303/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 130 m□
Dato: 2024-12-18

N



Matrikkelkart

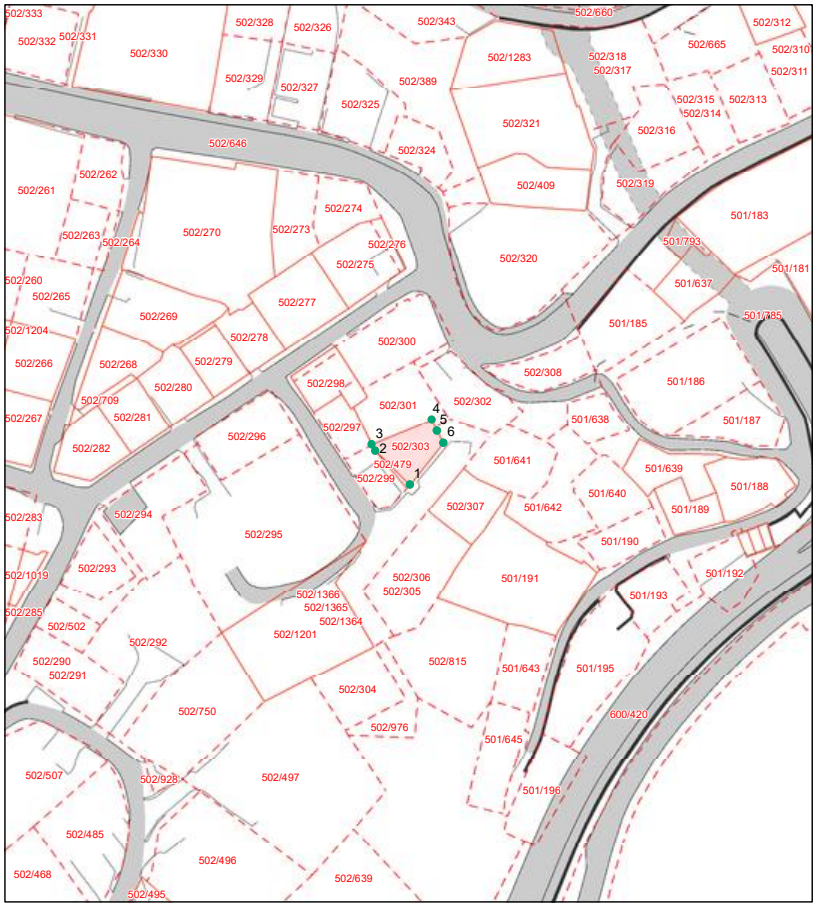
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Nedre Skibberhei 5, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/303/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 130 m□
Dato: 2024-12-18

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 18.12.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
130.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6479846.5244	486035.798354	Ikke spesifisert	11.38	Umerket		Totalstasjon	10	0
2	6479854.48839	486027.687303	Ikke spesifisert	1.76	Hushjørne		Totalstasjon	10	0
3	6479856.01528	486026.828797	Jord	15.3	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	10	0
4	6479861.75454	486040.989477	Mur	2.79	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6479859.24379	486042.166673	Mur	3.31	Annen detalj		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6479856.32668	486043.731108	Ikke spesifisert	12.63	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0

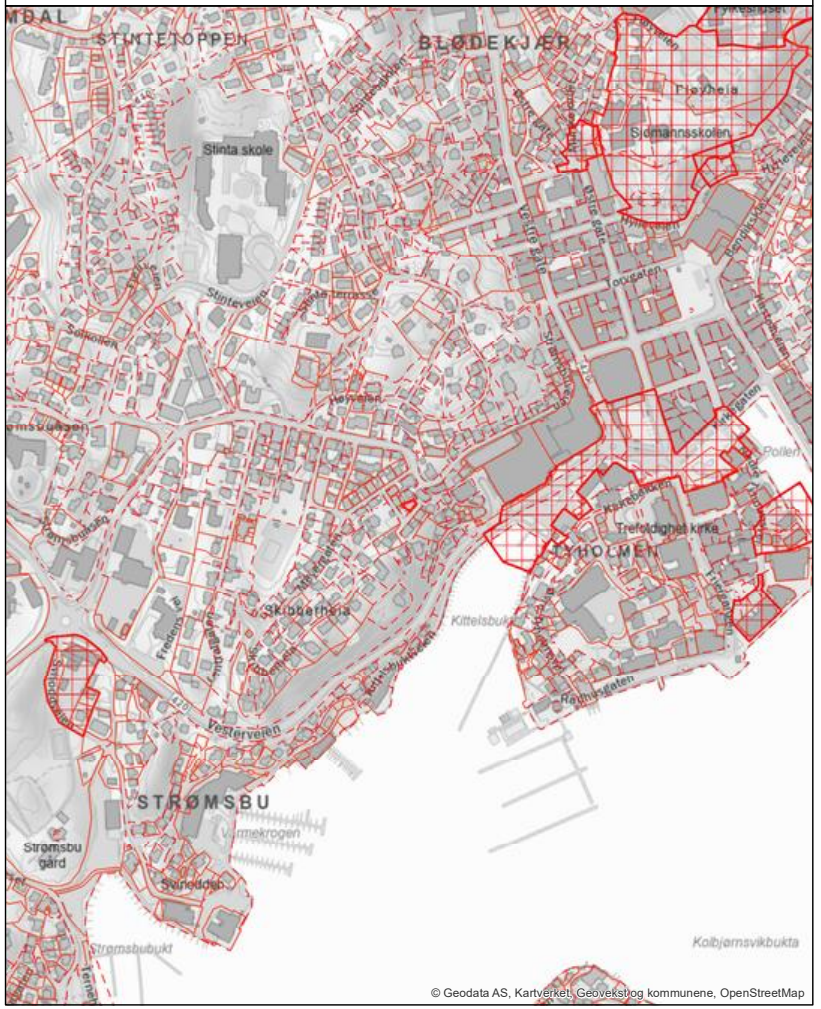
Arealplaner under arbeid

Adresse: Nedre Skibberhei 5, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/303/0/0
Planident: 42032023-2
Plannavn: Kanal i Arendal

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2024-12-18

ARENDAL KOMMUNE

N



asplan
viak

I hht mottakerliste

Arendal, 31.03.2023
Vår ref. 620719-03

Varsel om oppstart - Detaljregulering av kanal i Arendal sentrum

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-3, 12-9 og 17-4 varsles det om oppstart av detaljregulering, høring av planprogram og oppstart av forhandling om utbyggingsavtale.

Forslagsstiller er Stiftelsen Kanal2023, som har som formål å få realisert en kanal fra Kittelsbukt til Pollen, i samarbeid med Arendal kommune. Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan som skal sikre areal til kanal og nødvendige sideareal. Bredden på tilgrensende areal vil variere etter behovet for arealavklaring. Ut over byggetiltak som er nødvendig for selve kanalen, vil planen vurdere plassering av utforming av brokryssinger, gatebruk o.l. langs kanalen.



Forslag til planavgrensing

Planforslaget skal konsekvensutredes for temaene kulturmiljø og forurensing, i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2.2, siden dette er et større infrastrukturprosjekt/ byutviklingsprosjekt.

asplan
viak

Program for planarbeidet legges nå ut til høring og offentlig ettersyn. Planprogrammet beskriver hvordan planprosessen for reguleringsplanen for kanal i Arendal skal gjennomføres: Hvilke tema skal utredes, utredningsomfang, medvirkningsopplegg og framdriftsplan, i tråd med plan- og bygningslovens § 12-9.

Det varsles samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale i henhold til plan- og bygningsloven § 17-4 første ledd. Utbyggingsavtalen vil i hovedsak omhandle gjennomføring av tiltak knyttet til offentlig veg samt vann- og avløpsanlegg i området. Framforhandlet avtale vil bli lagt ut til offentlig ettersyn før den vedtas av Arendal bystyre.

Alle plandokumenter kan sees på Arendal kommunes hjemmesider:
www.arendal.kommune.no/ (reguleringsplan under arbeid)

Innspill til planarbeidet og evt. kommentarer til planprogram sendes til Asplan Viak AS, Pb. 701, 4808 Arendal, eller Sigrid Hellerdal Garthe, e-post: sigrid.garthe@asplanviak.no.

Spørsmål kan rettes til Asplan Viak v/Sigrid Hellerdal Garthe eller til Stiftelsen Kanal2023 v/Cecilie Helberg (480 90 619)

Frist for å sende innspill er 21. mai 2023

Med vennlig hilsen
Asplan Viak AS

Sigrid Hellerdal Garthe
Samfunnsplanlegger/arealplanlegger

Telefon 93815929
E-post sigrid.garthe@asplanviak.no

Asplan Viak AS
Org. nr. 910 209 205

Kranveien 62 A, 4950 Risør

asplan
viak

Mottakerliste

Firma	Adresselinje 1	Poststed	Epostadresse
AGDER FYLKESKOMMUNE	Postboks 788 Stoa	4809 ARENDAL	postmottak@agderfk.no
ALTI ARENDAL AS	Øravegen 4	6650 SURNADAL	
ARENA PARK I BORETTSLAG	Vestre gate 2	4836 ARENDAL	
ARENA PARK II ARENDAL BORETTSLAG	Vestre gate 2	4836 ARENDAL	
ARENDAL KOMMUNE	Postboks 123	4891 GRIMSTAD	postmottak@arendal.kommune.no
Eiendomsinvest AS	Barbudalen 44	4846	
FISKEBRYGGA AS	Nedre Tyholmsvei 1	4836 ARENDAL	
HAMMER ARENDAL AS	Tollbodgaten 1	4836 ARENDAL	
HELLERUD HELENE BIRGITTE	TORVET 2	4878 GRIMSTAD	
KANALGÅRDEN AS	Postboks 5556 Torgarden	7484 TRONDHEIM	
KLEM KNUT HENNING	BERGLJOTS VEI 21	4633 KRISTIANSAND S	
MARKUSSEN SIGURD	ARKENVEIEN 2	4836 ARENDAL	
MECHLENBORG ANITA ARDAL	ARKENVEIEN 8	4836 ARENDAL	
Moe Steiner Eiendom AS	Svenes gate 14	0652 OSLO	
MYHREN ÅSE	ARKENVEIEN 4	4836 ARENDAL	
NYVOLD OLAV	SØMSVEIEN 3	4870 FEVIK	
PER HALL AS	Eikelandsveien 141	4620 SAUBØ	
SPAREBANKEN SØR	Postboks 200	4662 KRISTIANSAND S	
STATENS VEGVESEN	Postboks 723 Stoa	4808 ARENDAL	firmapost@vegvesen.no
STIFTELSEN ARENDAL BYSELSKAP	Postboks 416	4804 ARENDAL	
SYLTE GUDRUN URD	TORDENSKJOLDS GATE 25	5051 BERGEN	
SYLTE SIGRID ELISE	FINNBERGÅSEN 69	5063 BERGEN	
SYLTE TORBJØRN	DYRGRAVVEIEN 23 A	3617 KONGSBERG	
SYRDALEN ANNE	PEDER THOMASSONS GATE 2	4836 ARENDAL	
SYRDALEN PEDER	MEYERGATEN 7	4836 ARENDAL	
THOMMESEN CELINE LUISE	KIRKEGATEN 5	4836 ARENDAL	
THOMMESEN JENS THOMAS	MARKALLEEN 17A	1368 STABEKK	
THOMMESEN NILS ANDREAS	HÅKON HÅKONSONS GATE 13A	7052 TRONDHEIM	
THOMMESEN OLE THOMAS	CARL KJELSENS VEI 32	0874 OSLO	
TORGERSEN PER OLAV	ARKENVEIEN 12	4836 ARENDAL	
TYHOLMEN P HUS AS	Postboks 41	4801 ARENDAL	
Tyholmen beboerforening v/Eduard Irgens	Øvre Tyholmvei 9	4836 ARENDAL	
Arendal kommune, nettsider, varsel om oppstart			lisbeth.gulbrandsen@arendal.kommune.no
Statsforvalteren i Agder			sfagpost@statsforvalteren.no
Direktoratet for mineralforvaltning			post@dimin.no
Direktoratet for samfunnssikkerhet			postmottak@dsb.no
Fiskeridirektoratet Region Sør			postmottak@fiskeridir.no
Forsvarsbygg			postmottak@forsvarsbygg.no
Mattilsynet, Regionkontoret Rogaland og Agder			postmottak@mattilsynet.no
Kystverket			post@kystverket.no
NVE			nve.no
Telenor kabelnett			kabelnett@telenor.com
Norsk Maritimt Museum			fellespost@marmuseum.no
Kirkevergen			post@agderkirken.no
Politiet			post.agder@politiet.no
Opplysningsvesenets fond			ovf@ovf.no
Eldrerådet i Arendal v/Stein Torgersen			sttorge2@online.no
Rådet for funksjonshemmede i Arendal v/Mariann Olsen			mariann.olsen@arendal.kommune.no
Arendal havnevesen KF v/Rune Hvass			post@arendalhavn.no
Arendal Brannvesen v/Ingeborg Wenvli Remyr			ingeborg.wenvli.remyr@arendal.kommune.no
Agder renovasjon v/Hilde Hvoslef			hilds.hvoslef@agderrenovasjon.no
Agder Energi Nett AS			nett@ae.no; firmapost@ae.no
iTaxi			post@itaxi.no
Aust-Agder fortidsminnefrening			aust-agder@fortidsminneforeningen.no
Arendal By AS v/Sverre Knutsen			post@arendal-by.no
Forum for natur og friluftsliv Agder			agder@hif-nett.no
Naturvernforbundet i Arendal			arendal@naturvernforbundet.no
Naturvernforbundet i Agder			agder@naturvernforbundet.no
Arendal Natur og ungdom v/Vilde Holtet			vildeakicholtet@outlook.com
Norges handikapforbund v/Catina Hagen			catina.hagen@mhf.no
Agder Arkitektforening			aaf@arkitektur.no
Stints diode v/Reidun Pihlman			reidun.pihlman@arendal.kommune.no
Enhet Hjemmebaserte tjenester v/Per Øyvind Larsen			per.oyvind.larsen@arendal.kommune.no
Arendal næringsforening v/Morten Haakstad			morten@arendalchamber.no

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0193/24
Vår referanse: 3644448/25455603
Bestilling: C3 2024-12-19 28

Dato
19.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3999	36	12.7.1971	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	502	303	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

E R K L Æ R I N G.

DOK.NR. 3999 12.7.71

Undertegnede eier av matr.nr. 303 Strømsbu krets i Arendal, erklærer herved for meg selv, og senere eiere av eiendommen, at eieren av matr.nr. 297, 298 og 299 Strømsbu krets, har min tillatelse til å foreta riving av nu-værende boder, og oppføre nytt hybelbygg på sine eiendommer, som vist på tegninger datert 23.3.1971, uavhengig av be-stemmelsene i bygningslovens § 70, punkt 2, om 4-meters avstand fra bygning til nabogrense. Nybygget vil komme i grensen til matr.nr. 303 Strømsbu krets. - Denne erklæring blir å tinglyse på min eiendom, matr.nr. 303 Strømsbu krets.

ARENDAL, ... 1971.

Undertegnede bevitner at Olga Henriksen egenhendig har underskrevet denne erklæring, og at hun er over 21 år.

1. .....

2. .....

Nedre Skibberhei 5

Nabolaget Stinta/Skibberheia - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser	**9 min** 0.7 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.... 197 elever, 13 klasser	**12 min** 0.8 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 k... 146 elever, 9 klasser	**6 min** 2.7 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	**12 min** 0.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	**25 min**

Ladepunkt for el-bil

Tyholmen P-Hus	**6 min**
Torvet P-hus, Arendal	**8 min**

Offentlig transport

Arendal bussterminal Totalt 20 ulike linjer	**7 min** 0.5 km
Arendal stasjon Linje R50	**26 min** 1.9 km
Kristiansand Kjevik	**52 min**

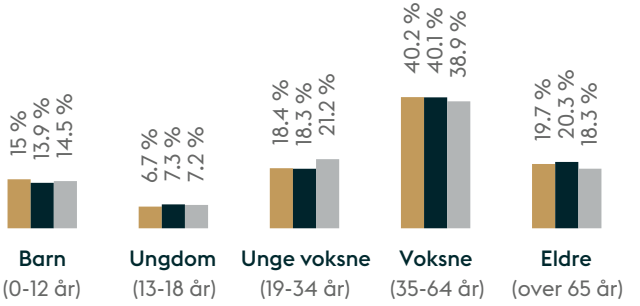
Barnehager

Villa Matilda Strømsbu (1-5 år... 50 barn	**7 min** 0.5 km
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år... 71 barn	**10 min** 0.7 km
St Franciskus barnehage (0-5 å... 27 barn	**12 min** 0.8 km

Dagligvare

Spar Arendal Sentrum	**5 min**
Kiwi Arendal Sentrum	**8 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stinta/Skibberheia	1 385	777
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Turnhallen	3 min
Centralgata - Myra hoppbakke o...	3 min
MOVA Arendal Sentrum	9 min
Arendal Sport og Fitnessenter	15 min

«Veldig sentralt og likevel rolig område i forhold til trafikk og støy. Veldig hyggelige naboer der!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Trafikk
Lite trafikk 78/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Arendal

Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Even Guttormsen

404 08 024

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 39-0193/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nedre Skibberhei 5 4836 ARENDAL

Betegnelse: Gnr 502, bnr 303 / Gnr 502, bnr 479 i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no